



Verkehrswertgutachten

für

Amtsgericht Osnabrück
 -Vollstreckungsgericht-
 Frau von der Heide
 Postfach 1151

D-49001 Osnabrück

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB, beauftragt am 30.04.2025, erstellt am 14.11.2025

Objektanschrift: D-49152 Bad Essen, Lindenstraße 105

Objektart: Einfamilienhaus mit Nebengebäuden

Gutachter: Dipl. Ing. Sophia Döbbeling

Immobiliengutachterin HypZert F

Wertermittlungsstichtag: 26. Mai 2025

ERGEBNISSE DER WERTERMITTLUNG

Bodenwert	160.000 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	140.000 €
Sachwert nach Marktanpassung, gerundet	297.000 €
Ertragswert, gerundet	292.000 €
Vergleichswert, gerundet	291.000 €
Verkehrswert/Marktwert am Stichtag Gesamt, unbelastet, gerundet	297.000 €
abzgl. Leitungsrecht Flst. 19/50	-1.000 €
abzgl. Leitungsrecht Flst. 54/16	-1.600 €
Verkehrswert/Marktwert am Stichtag, Gesamt, belastet, gerundet	294.000 €
Verkehrswert/Marktwert am Stichtag, Flst. 19/50, gerundet	285.000 €
Verkehrswert/Marktwert am Stichtag, Flst. 54/16, gerundet	9.000 €

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Auftrag	1
1.2	Allgemeine Angaben	2
1.3	Besonderheiten dieser Wertermittlung	3
1.4	Rechtliche Normen	4
1.5	Unterlagen / Informationen	4
2	Einfamilienhaus mit Nebengebäuden	6
2.1	Grundstück	6
2.2	Bauliche Anlagen	15
2.3	Marktsituation	24
2.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	27
2.5	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	27
2.6	Bodenwert	27
2.7	Sachwert	28
2.8	Ertragswert	33
2.9	Vergleichswert	36
2.10	Ergebnisse der Wertermittlung	40

Anlagenverzeichnis

Flächenplausibilisierung
 Gebäudestandard
 Modernisierungsgrad
 Fotodokumentation

Literaturverzeichnis

Clemens, H. [1993]: Verkehrswertermittlung von Leitungsrechten in GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Ausgabe 4/1993, S. 221 - 223.

Fischer, R. [2023]: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln

Kleiber, W.; Fischer, R.; Werling, U. [2023]: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage, Köln

Meinen, T.; Pauen, S. [2018]: Außenanlagen in der Immobilienbewertung, 1. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Schwirley, P.; Dickersbach, M. [2024]: Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 4. Auflage, Köln

Tillmann, H.-G.; Kleiber, W. [2014]: Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung, 2. Auflage, Köln

Schaper, D. [2014]: Entschädigung für ein Leitungsrecht in GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Ausgabe 1/2014, S. 23 - 27

Seitz, W. [2025]: GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Sachverständigenkalender und Datenbuch, Hürth

Stumpe, R.; Tillmann, M. [2014]: Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Sommer, G.; Kröll, R. [2023]: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 6. Auflage, Köln

Amtliche Veröffentlichungen und Gutachterausschussdaten

Bodenrichtwertinformationssystem Niedersachsen (BORIS.NI): Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025, abgerufen am 08. Mai 2025.

Bundesministerium der Finanzen (BMF): Schreiben vom 20. Januar 2025 – IV D 4 – S 3224/00006/003/002: Anpassung der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten (Bewirtschaftungskostenansätze 2025).

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Osnabrück: Modellbeschreibung Vergleichsfaktoren OSMEP 2025 (interne Veröffentlichung, 2025).

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen: Grundstücksmarktdaten 2025 – Berichtszeitraum 01.11.2023 bis 31.10.2024, abgerufen am 15. Juni 2025, <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/-236015.html>

Statistisches Bundesamt (Destatis): Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden (Bauleistungen am Bauwerk), 1. Quartal 2025, Basisjahr 2021 = 100, Wiesbaden 2025.

Digitale Quellen und Online-Portale

Capital (2025): „Immobilienkompass – Marktpreise, Lageklassifizierung und Trenddaten“, Abfrage vom 13.06.2025, Capital Magazin, Hamburg, <https://www.capital.de/immobilienkompass>

Geomaps (2025): „Marktdaten – Wohnimmobilienpreise“, Abfrage am 13.06.2025, Geomaps GmbH, Berlin, <https://www.geomaps.de>

Immobilienmarkt.NI – Informationsportal der Gutachterausschüsse Niedersachsen, Abfrage der Bodenrichtwerte am 08. Mai 2025, <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>

OpenStreetMap (2025): „Kartendaten und Geoinformationen“, Abfrage vom 12.06.2025, OpenStreetMap Foundation, <https://www.openstreetmap.org>

PropTechTools GmbH: PropTechTools – Digitale Immobilienbewertung und Standortanalyse (Mikro- und Makrolage), Abfrage am 15. Juni 2025, <https://www.proptechtools.de>

Reguvis Wertermittlerportal – Online-Datenbank für Wertermittlung, <https://www.reguvis.de/wertermittler>

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AG	Amtsgericht
Az.	Aktenzeichen
BAnz.	Bundesanzeiger
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogrundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BV	Berechnungsverordnung
BV	Bestandsverzeichnis
BWK	Bewirtschaftungskosten
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
D	Deutschland
d.h.	das heißt
DIN	Deutsche Industrie Norm
Dipl.	Diplom
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
ebf.	erschließungsbeitragsfrei
ebp.	erschließungsbeitragspflichtig
etc.	et cetera
EW	Ertragswert
ff.	fortfolgende
GAA	Gutachterausschuss
geb.	geboren
gem.	gemäß
GMB	Grundstücksmarktbericht
GMD	Grundstücksmarktdaten
GFZ	Geschoßflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GRZ	Grundflächenzahl
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
Hbf.	Hauptbahnhof
IHK	Industrie- und Handelskammer
i.H.v.	in Höhe von
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
inkl.	inklusive
i.V.m.	in Verbindung mit
JRoE	Jahresrohertrag
KAG	Kommunalabgabengesetz
Kap.	Kapitel
Kfm.	Kaufmann
KG	Kellergeschoss
km	Kilometer
lfd.	laufende

LK	Landkreis
LKW	Lastkraftwagen
lt.	laut
LZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
m	Meter
m²	Quadratmeter
mtl.	monatlich
NHK	Normalherstellungskosten
n.b.	nicht bekannt
N.N.	Name nicht genannt (Datenschutz)
Nr.	Nummer
n.v.	nicht vorhanden
OG	Obergeschoss
p.a.	per anno
PartGmbH	Partnerschaftsgesellschaft mit beschränkter Berufshaftung
rd.	rund
RL	Richtlinie
Rn.	Randnummer
S.	Seite
s.	siehe
Stp.	Stellplatz
SW	Sachwert
u.	und
u.a.	unter anderem
überw.	überwiegend
uml.	umlagefähig
usw.	und so weiter
VW	Vergleichswert
vgl.	vergleiche
VPI	Verbraucherpreisindex
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung
z.B.	zum Beispiel
Ziff.	Ziffer
z.L.d.	zu Lasten des
ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz

1 Vorbemerkungen

1.1 Auftrag

Mit Schreiben vom 30.04.2025 wurde mir die Akte 38 K 22/24 zugesandt.

Gemäß Anordnungsbeschluss vom 23.05.2024 wurde die Zwangsversteigerung der folgenden Grundstücke angeordnet:

Grundbuch von Eielstädt Blatt 710, lfd. Nr. 1 des BV, Gemarkung Eielstädt, Flur 1, Flurstück 19/50, Gebäude- und Freifläche, Lindenstraße 105, Größe 1.003 m² sowie Grundbuch von Eielstädt Blatt 710, lfd. Nr. 2 des BV, Gemarkung Eielstädt, Flur 1, Flurstück 54/16, Gebäude- und Freifläche, Lindenstraße, Größe 71 m².

Gemäß Beschluss vom 30.04.2025 wurde ich durch das Amtsgericht Osnabrück als Sachverständige beauftragt, ein Gutachten zu erstatten:

"Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG i. V. m. § 180 Abs. 1 ZVG soll ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden."

Laut Auftragsschreiben vom 30.04.2025 soll das Gutachten des Weiteren folgende Angaben enthalten:

- Wer ist ggf. der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz,
- wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber),
- sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang),
- besteht Verdacht auf Hausschwamm,
- bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

Darüber hinaus wurde mit obigem Schreiben beauftragt, den Inhalt des Baulastenverzeichnisses festzustellen.

Die Beantwortung der Fragen erfolgt zum Teil nicht innerhalb des Gutachtens, sondern wird separat vorgenommen.

1.2 Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Amtsgericht Osnabrück
-Vollstreckungsgericht-
Frau von der Heide
Postfach 1151

D-49001 Osnabrück

Eigentümer

N.N.

Vertragsgrundlage

Auftrag vom 30.04.2025

Verwendungszweck

Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertbegriffe

Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB

Bewertungsumfang

Grundstück und Gebäude mitsamt der gemäß § 94 BGB als wesentliche Bestandteile geltenden baulichen Anlagen und Pflanzungen

Bearbeitungszeitraum

Die Ausführung dieser Wertermittlung erfolgte vom 30.04.2025 bis zum 14.11.2025.

Tag der Ortsbesichtigung

26.05.2025

Teilnehmer an der Ortsbesichtigung

die Antragsstellerin mit ihrem Ehemann, Vertreter der Antragsgegnerin (Ehemann und Sohn),
die Sachverständige

Sachverständige

Frau Dipl.-Ing. Sophia Döbbeling

Wertermittlungstichtag

26.05.2025

Qualitätsstichtag

26.05.2025

1.3 Besonderheiten dieser Wertermittlung

Unterlagen

Die Bauakte der Liegenschaft beinhaltet lediglich folgende Baugenehmigungen:

- Baugenehmigung "Überdachung des Hauseingangs und des Freisitzes, Verblendung des Wohnhauses" vom 05.07.1978
- Baugenehmigung "Neubau einer Garage" vom 10.02.1977
- Bauschein Nr. 1064 / 1965 "Neubau einer Garage" vom 15.12.1965

Die Baugenehmigung bzw. Bauantragsunterlagen für die Errichtung des Einfamilienhauses liegen nicht vor. In der Baugenehmigung vom 05.07.1978 ist der Grundriss des Erdgeschosses mit aufgeführt. Grundrisse für den Keller und das ausgebaute Dachgeschoss fehlen. Die Wohnfläche des Dachgeschosses kann daher nur grob überschlägig anhand üblicher Ausnutzungskennziffern geschätzt werden.

Die Bearbeitung des Gutachtens wurde aufgrund der am 05.08.2025 nachgereichten Unterlagen wieder aufgenommen. Die Nachreichung der Unterlagen führt zu einer Neueinreichung des Gutachtens. Folgende Unterlagen wurden u.a. nachgereicht (nur Auflistung der Unterlagen, die bis zur Erstellung des 1. Gutachtens vom 17.06.2025 nicht vorlagen):

- Bauschein 339/1955 "Errichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung" vom 26.10.1955
- Wohnflächenberechnung vom 01.12.1955
- Baubeschreibung vom 01.12.1955
- Ausschnitt Kanalkataster, Gemeinde Bad Essen, OT Eielstädt, Lindenstr. 105 vom 09.07.2025
- Ansicht, Schnitt und Grundriss Stall vom 01.03.1957

Bewertung als Einfamilienhaus

Das Bewertungsobjekt wird im vorliegenden Gutachten als Einfamilienhaus bezeichnet und bewertet. Nach den vorliegenden Unterlagen ist das Gebäude formell als Zweifamilienhaus genehmigt. Die tatsächliche Nutzung erfolgt jedoch als Einfamilienhaus. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnfläche von rd. 147 m² sowie der marktüblichen Verhältnisse ist davon auszugehen, dass das Objekt auch am Grundstücksmarkt als Einfamilienhaus wahrgenommen und bewertet wird. Die formale baurechtliche Einstufung als Zweifamilienhaus ist insoweit nachrangig, sofern die tatsächliche Nutzung den öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht widerspricht und keine Nutzungshindernisse bestehen.

Wirtschaftliche Einheit der Flurstücke 19/50 und 54/16

Das Bewertungsobjekt umfasst formal zwei Grundstücke, die jeweils unter eigener Bestandsnummer im Grundbuch geführt werden.

Das Flurstück 19/50 (Flur 1, Gemarkung Eielstädt, Gemeinde Bad Essen) ist unter der Bestandsnummer 1 verzeichnet. Das Flurstück 54/16 (Flur 1, Gemarkung Eielstädt, Gemeinde Bad Essen) ist unter der Bestandsnummer 2 verzeichnet.

Aus wirtschaftlicher Sicht bilden beide Grundstücke eine Grundstückseinheit. Das Flurstück 54/16 wird lediglich aus formellen Gründen, insbesondere im Zusammenhang aus dem Erfordernis des Einzelausgebots im Zusammenhang mit der Wertfestsetzung, gesondert ausgewiesen. Es ist nicht zwingend erforderlich, dass der kalkulatorische Bewertungsgang der Grundstücke gesondert und parallel durchzuführen ist, sondern dass auch eine Gesamtbewertung erfolgen kann, wenn es möglich ist, die Einzelwerte abzuleiten. Die beiden Grundstücke (lfd. Nr. 1: Flurstück Nr. 19/50, lfd. Nr. 54/16) eines Eigentümers überbaut mit einem Einfamilienhaus mit Garagengebäuden werden gemeinsam im Sachwertverfahren bewertet und im Verkehrswert anteilig auf beide Grundstücke aufgeteilt.

Es ist davon auszugehen, dass ein potenzieller Erwerber beide Flurstücke als eine wirtschaftliche Einheit betrachten würde, da das Flurstück 54/16 ohne das Flurstück 19/50 so gut wie nicht marktgängig

ist.

Im Gutachten wird daher von einem Grundstück gesprochen, da die Bewertung unter Berücksichtigung der tatsächlichen wirtschaftlichen Einheit erfolgt.

1.4 Rechtliche Normen

Die Wertermittlung erfolgt u. a. in Anlehnung an folgende gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- Verwaltungsvorschrift zur ImmoWertV (ImmoWertVwV), in Kraft seit 1. Januar 2024, herausgegeben vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB)
- Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA 2023), BMWSB, Stand 2023
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178)
- Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG 2023) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738)

Die Gesetzestexte, Richtlinien und Normen wurden unter Einbeziehung der jeweils letzten Änderung in der zum Stichtag aktuellen Fassung verwendet.

1.5 Unterlagen / Informationen

1.5.1 Auftraggeberseits zur Verfügung gestellte Unterlagen / Informationen

- Kopie des Grundbuchauszuges vom 30.04.2025
- Beschlüsse des AG Osnabrück vom 23.05.2024 und 30.04.2025
- Bauschein Nr. 339/1955 "Errichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung" vom 26.10.1955
- Wohnflächenberechnung und Berechnung des umbauten Raumes vom 01.12.1955
- Baubeschreibung für das Wohnhaus mit Einliegerwohnung vom 01.12.1955
- Ausschnitt Kanalkataster vom 08.07.2025
- genehmigte Planzeichnung Stall vom 01.03.1957

1.5.2 Sachverständigenseits eingeholte Unterlagen / Informationen

Eingeholte Unterlagen und Recherchen

- Lageinformation (Übersichtskarte, Stadtplan, detailliert, Bodenrichtwertkarte)
- Örtliche Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung vom 26.05.2025
- Baugenehmigung "Überdachung des Hauseingangs und des Freisitzes, Verblendung des

- Wohnhauses" vom 05.07.1978
- Bauantrag "Überdachung des Hauseingangs und des Freisitzes, Verblendung des Wohnhauses" vom 26.07.1978
 - Grundriss EG, Schnitt Überdachung und Ansichten vom 08.09.1978
 - Lageplan vom 16.06.1978
 - Baugenehmigung "Neubau einer Garage" vom 10.02.1977
 - Bauantrag "Neubau einer Garage" vom 09.12.1976
 - Lageplan vom 05.11.1976
 - Grundriss Garage, Schnitt, Ansichten vom 24.11.1976
 - Bauschein Nr. 1064 / 1965 "Neubau einer Garage" vom 15.12.1965
 - Bauantrag "Neubau einer Garage" vom 21.10.1965
 - Lageplan vom 19.10.1965
 - Grundriss Garage, Schnitt, Ansichten vom 02.12.1965
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.05.2025
 - Auskunft zum Denkmalschutz vom 8.05.2025
 - Bodenrichtwertauskunft vom 08.05.2025 zum Stichtag 01.01.2025
 - Altlastenauskunft vom 15.05.2025
 - Planungsrechtliche Auskunft vom 12.05.2025
 - Erschließungskostenauskunft vom 12.05.2025

Angefertigte Unterlagen

- Lichtbilder im Rahmen der Ortsbesichtigung

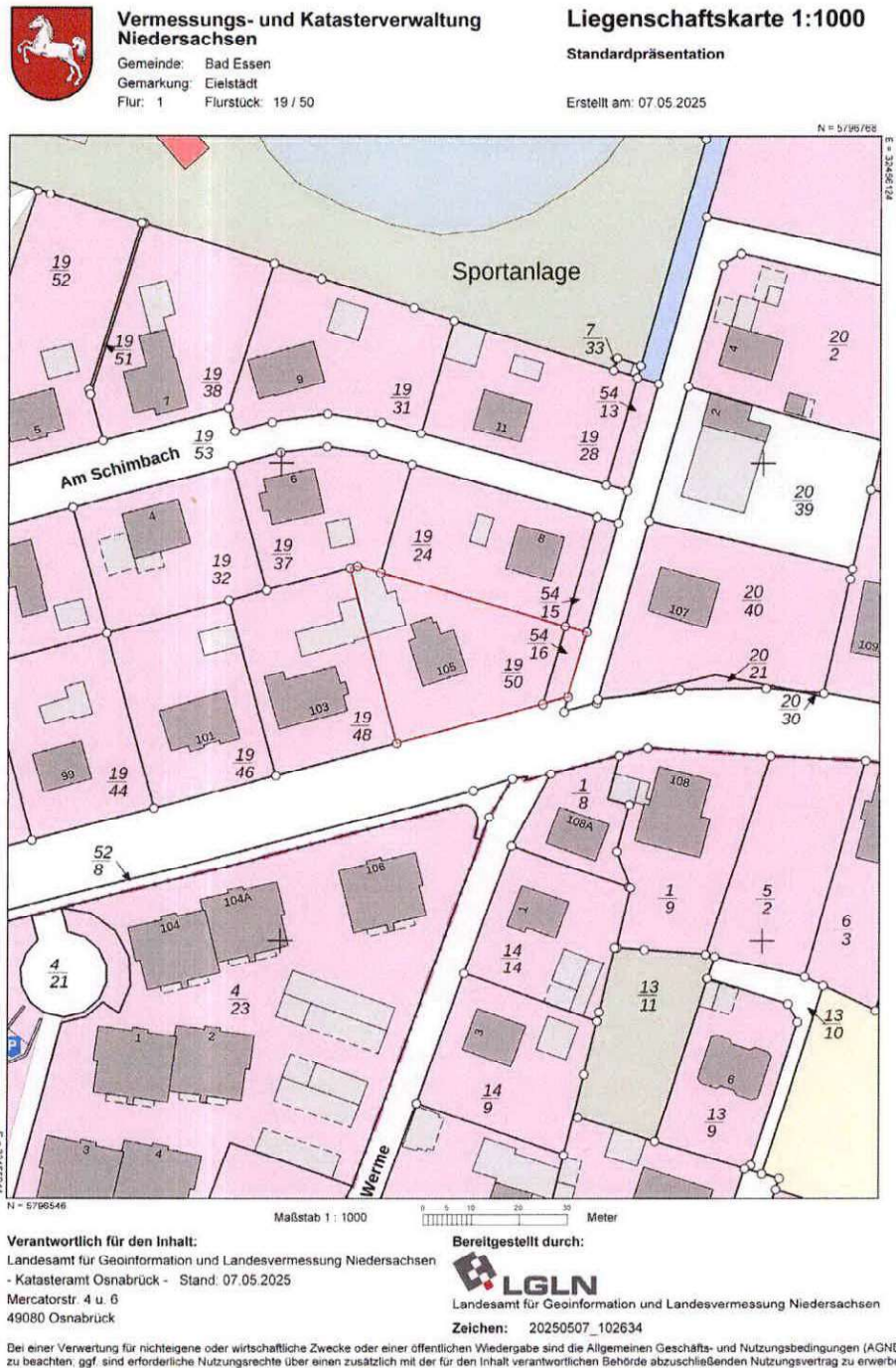
Fehlende Unterlagen

- Energieausweis
- Grundriss KG und DG

2 Einfamilienhaus mit Nebengebäuden

2.1 Grundstück

2.1.1 Liegenschaftskarte



unmaßstäblich

2.1.2 Bestandsangaben im Grundbuch

Die nachfolgenden Angaben wurden dem Grundbuchauszug vom 30.04.2025, zuletzt geändert am 31.01.2025, entnommen. Es wird unterstellt, dass seitdem keine wertrelevanten Veränderungen eingetragen wurden.

Amtsgericht Osnabrück
Grundbuch von Eielstädt
Blatt 710

Bezeichnung	Fläche (m²)
Lfd. Nr. 1 Gemarkung: Eielstädt Flur: 1 Flurstück: 19/50 Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche Lage: Lindenstraße 105	1.003,00
Lfd. Nr. 2 Gemarkung: Eielstädt Flur: 1 Flurstück: 54/16 Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche Lage: Lindenstraße	71,00
Summe (m²)	1.074,00

2.1.3 Eigentümer

N.N.

2.1.4 Rechte, Belastungen und Beschränkungen

Dingliche Rechte und Belastungen

Bestandsverzeichnis

Neben den Angaben zum Grundstück bestehen keine weiteren Eintragungen.

Abteilung II

Es bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1 zu Nr. 1 des BV

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Recht zur Verlegung, Unterhaltung und zum Betrieb einer Abwasserleitung - für die Gemeinde Bad Essen. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 20. Februar 1959 eingetragen 21. April 1959 und umgeschrieben am 13.03.2000.

Lfd. Nr. 2 zu Nr. 2 des BV:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht, die vorhandene Rohrleitung zu belassen, zu pflegen und zu erneuern) für die Gemeinde Bad Essen in Bad Essen. Gemäß Bewilligung vom 10.03.2005, eingetragen am 05.04.2005.

Lfd. Nr. 4 zu Nr. 1, 2 des BV:

Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (38 K 22/24).

Eingetragen am 29.05.2024 und wegen unrichtiger Eintragung berichtigt am 31.01.2025.

Abteilung III

Die Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, öffentliches Recht

Flächennutzungsplan

Gemäß Abfrage über das Geoinformationssystem der Gemeinde Bad Essen vom 08.05.2025 ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Bebauungsplan

Gemäß Auskunft der Gemeinde Bad Essen (Email vom 12.05.2025) befindet sich das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Bebaubarkeit des zu bewertenden Grundstücks richtet sich somit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Maß der baulichen Nutzung

	Fläche (m²)	tatsächlich vorhanden	rechtlich zulässig
Grundstücksfläche	1.074,00		
Geschossfläche/GFZ (ca.)	216,00	0,20	1,20
bebaute Fläche/GRZ (ca.)	108,00	0,10	0,40

Die Geschossflächenzahl ergibt sich als Quotient aus der Summe der Grundflächen aller Vollgeschosse (ohne Flächen nicht nutzbarer Dachräume und konstruktiv bedingter Hohlräume) und der Grundstücksfläche. Die Grundflächenzahl ergibt sich als Quotient aus der tatsächlich überbauten Grundstücksfläche und der Grundstücksgröße.

Die Flächen wurden der Wohnflächenberechnung vom 01.12.1955 sowie dem Grundriss aus dem Bauantrag "Überdachung des Hauseingangs und des Freisitzes, Verblendung des Wohnhauses" vom 26.07.1978 entnommen und anhand der Liegenschaftskarte plausibilisiert.

Die GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit den erforderlichen Nachweisen der jeweiligen Bauordnungen im Bauantrag identisch. Die überbaute Fläche wird überschlägig auf Basis der aufgehenden Gebäudefläche ohne Berücksichtigung von befestigten Flächen (Wege, Zufahrten, Stellplätze etc.), Garagen, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dargestellt.

Städtebauliche Sanierungs-/Entwicklungsmaßnahmen/Bodenordnung

Gemäß Auskunft der Gemeinde Bad Essen (E-Mail) vom 12.05.2025 befindet sich das Grundstück nicht im Bereich eines städtebaulichen Sanierungsgebiets nach §§ 136 ff. BauGB, eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches nach §§ 165 ff. BauGB oder eines Bodenordnungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB.

Erhaltungssatzung

Gemäß Auskunft der Gemeinde Bad Essen (E-Mail) vom 12.05.2025 liegt keine Erhaltungssatzung vor.

Entwicklungszustand

Das Grundstück ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land einzustufen.

Erschließungs- und abgabenrechtlicher Zustand

Gemäß Auskunft der Gemeinde Bad Essen (E-Mail) vom 12.05.2025 ist das Grundstück erschließungsrechtlich abgeschlossen.

Baulasten

Gemäß Online-Abfrage über das Webportal des Bauamtes (Landkreis Osnabrück) vom 08.05.2025 lasten auf den Grundstücken keine Baulasten.

Baugenehmigung

Baugenehmigungsunterlagen lagen nur auszugsweise vor. Gemäß den vorliegenden Unterlagen sind die vorhandenen baulichen Anlagen augenscheinlich genehmigt. Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass das Gebäude den Vorschriften der Baugenehmigungen und den sonstigen baurechtlichen Vorschriften entsprechend errichtet wurde.

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

Denkmalschutz

Gemäß Auskunft des Landkreises Osnabrück, Fachdienst Planen und Bauen, Untere Denkmalschutzbehörde, vom 08.05.2025 besteht kein Denkmalschutz.

Werteinfluss der vorstehenden Rechte und Belastungen

Leitungsrechte

zu lfd. 1 der Abt. II

Eine Eintragungsbewilligung für das bestehende Leitungsrecht lag zum Bewertungszeitpunkt nicht vor. Nach dem Auszug aus dem Kanalkataster des Wasserverbands Wittlage vom 08.07.2025 durchquert die Leitung das Flurstück 19/50 am nordwestlichen Grundstücksrand. Ein unmittelbarer Werteinfluss auf das Gebäude selbst besteht nicht.

zu lfd. 2 der Abt. II

Eine Eintragungsbewilligung für das bestehende Leitungsrecht lag zum Bewertungszeitpunkt nicht vor. Nach dem Auszug aus dem Kanalkataster des Wasserverbands Wittlage vom 08.07.2025 durchquert die Leitung das Flurstück 54/16 von Nord nach Süd.

Wertung der jeweiligen Leitungsrechte:

Je nachdem wie ein Grundstück genutzt wird, ändert sich der Grad der Beeinträchtigung durch mögliche Leitungsrechte. Die Belastung eines Gewerbegrundstücks z.B. durch die Auflage, im Hofbereich keine Anpflanzungen vornehmen zu dürfen, ist deutlich geringer, während dies bei einem Wohngrundstück eine erhebliche Beeinträchtigung bedeuten kann (vgl. Clemens 1993, Kap. 3.1).

In der Bewertungsliteratur werden verschiedene Bewertungsmaßstäbe für die Beeinträchtigung von Grundstücken durch Leitungsrechte genannt. Im Rahmen dieses Gutachtens werden lediglich die veröffentlichten Maßstäbe für Wohngrundstücke genannt:

Clemens [1993] unterscheidet anhand folgender 5-stufiger Skalierung (der Werteeinfluss bezieht sich auf die belastete Fläche):

1. keine Beeinträchtigung:

z.B. Grundstück kann trotz Leitungsrecht voll genutzt werden. Schutzstreifen lediglich im Randbereich des Grundstücks einzuhalten

Werteinfluss: 5 - 15 %

2. geringe Beeinträchtigung

z.B. Die Nutzung des Grundstücks ist durch das Leitungsrecht nur geringfügig beeinträchtigt; bei Bauland ist die bauliche Nutzung nicht eingeschränkt.

Werteinfluss: 15 - 30 %

3. mäßige Beeinträchtigung

z.B. Das Grundstück kann durch das Leitungsrecht nicht mehr voll genutzt werden; bei Bauland ist die bauliche Nutzung nur mäßig eingeschränkt.

Werteinfluss: 30 - 45 %

4. erhebliche Beeinträchtigung

z.B. Die Nutzung des Grundstücks ist nunmehr eingeschränkt möglich; bei Bauland ist die bauliche Nutzung stark eingeschränkt.

Werteinfluss: 45 - 70 %

5. volle Beeinträchtigung

z.B. Das Grundstück kann durch das Leitungsrecht kaum oder gar nicht genutzt werden; bei Bauland ist die bauliche Nutzung nicht möglich.

Werteinfluss: 70 - 90 %

Fischer [2023] veröffentlicht unter Hinweis auf weitere Autoren folgende Werteeinflüsse in Abhängigkeit der Beeinträchtigungen:

1. Ohne Beeinträchtigung: 5 - 20 %

2. Unwesentliche Beeinträchtigung: 10 - 30 %

3. Teilweise eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit: 30 - 70 %

4. Stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit: 70 - 80 %

5. Volle Beeinträchtigung: 80 - 100 %

Schaper [2014] nennt folgende Beeinträchtigungsstufen:

1. Keine oder unwesentlichen Einschränkungen: 10 - 30 %

2. Teilweise Einschränkungen: 30 - 70 %

3. Starke Einschränkungen: 70 - 80 %

Der Werteinfluss ergibt sich lediglich für den Bodenwert bzw. wird als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal (BoG) ausgewiesen. Es wird eine geringfügige Beeinträchtigung unterstellt mit 15 % anteiligen Bodenwerts der betroffenen Fläche (Flst. 19/50 rd. 45 m² und Flst. 54/16 71 m²)..

Zwangsversteigerungsvermerk

Zu lfd. 4 der Abt. II:

Durch den Zwangsversteigerungsvermerk ergibt sich kein gesondert zu berücksichtigender Werteinfluss.

2.1.5 Makrolage

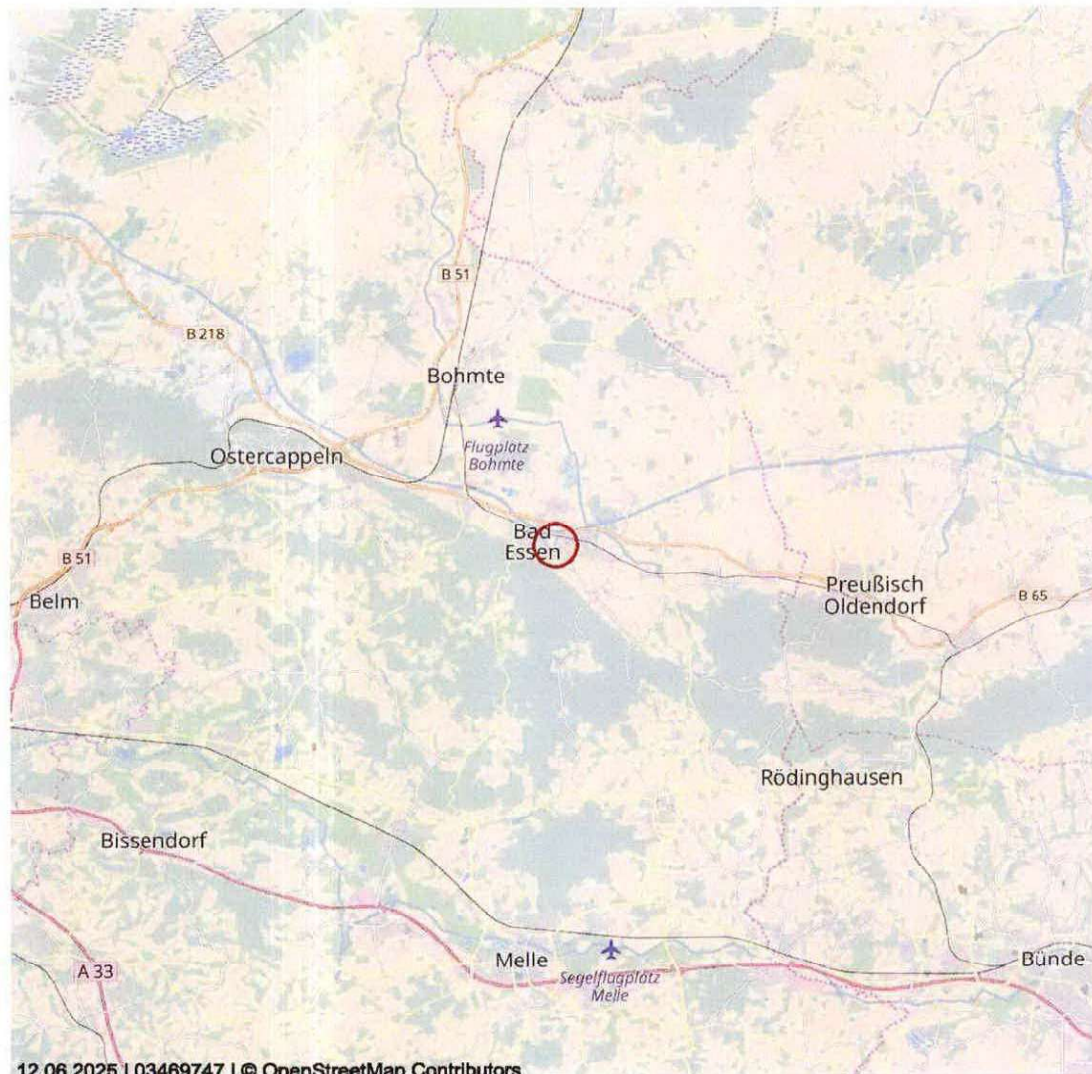
Die Gemeinde Bad Essen liegt im Landkreis Osnabrück und befindet sich ca. 21 km östlich von Osnabrück bzw. ca. 90 km südlich von Bremen. Bad Essen beherbergt ca. 16.400 Einwohner (Stand: 31.12.2023), ist Teil der Metropolregion Bremen-Oldenburg und übernimmt innerhalb der Planungsregion LK Osnabrück die Funktion eines Grundzentrums. Darüber hinaus verlaufen sowohl der Mittellandkanal als auch die Hunte innerhalb des Ortsgebiets von Bad Essen.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Bad Essen insgesamt ca. 6.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. ca. 6.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 54 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 412 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Bad Essen wird dabei neben dem Branchencluster des Maschinen- und Anlagenbaus auch maßgeblich von der Ernährungs- und Metallindustrie geprägt.

Gemäß dem Landesamt für Statistik Niedersachsen wird für Bad Essen bis zum Jahr 2032 ein starkes Bevölkerungswachstum in Höhe von 10,9 % im Vergleich zum Indexjahr 2022 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Osnabrück derzeit 3,7 % (zum Vergleich: Niedersachsen: 6,0 % und Deutschland: 6,2 %, Stand: Mai 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 100,4 Punkten für den Landkreis Osnabrück, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Bad Essen als stabile Gemeinde in ländlicher Region (Demographietyp 4) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Osnabrück den 131. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Übersichtskarte



12.06.2025 | 03469747 | © OpenStreetMap Contributors

Quelle: OpenStreetMap, Mapbox

2.1.6 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Lindenstraße 105, ca. 1 km südöstlich des historischen Ortskerns von Bad Essen. Die Lage ist durch eine überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzung geprägt und weist eine Mischung aus Ein- und Zweifamilienhäusern in aufgelockerter Bebauung auf. Es handelt sich um eine ruhige Anliegerstraße mit geringer Verkehrsfrequenz innerhalb eines gewachsenen Wohngebiets.

Bad Essen nimmt im nördlichen Landkreis Osnabrück die Funktion eines Grundzentrums mit zusätzlicher touristischer und kultureller Bedeutung wahr. Innerhalb eines Umkreises von ca. 600 m um das Bewertungsobjekt befinden sich mehrere Lebensmittelmärkte, eine Bäckerei, diverse Fachgeschäfte sowie Apotheken und sonstige Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs. Zudem sind verschiedene gastronomische Angebote (Restaurants, Cafés, Eisdielen) fußläufig erreichbar.

Die schulische Infrastruktur ist als gut einzustufen. In Bad Essen sind eine Grundschule, eine

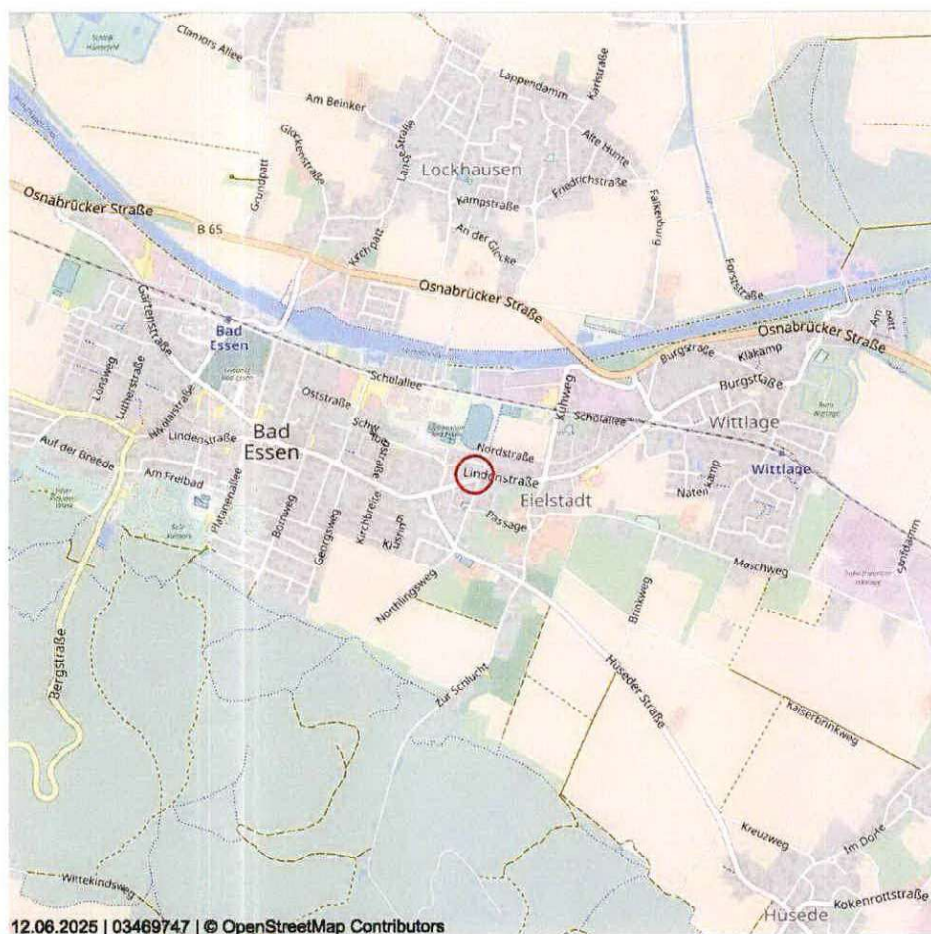
Oberschule mit Gymnasialzweig sowie mehrere Kindertageseinrichtungen vorhanden. Der aperiodische Bedarf wird durch das lokale Einzelhandelsangebot und zahlreiche Dienstleistungsbetriebe im Ortszentrum sowie durch Angebote in den nahegelegenen Städten (u.a. Bohmte, Osnabrück) abgedeckt. Die medizinische Versorgung erfolgt über ortsansässige Allgemeinmediziner, Fachärzte und das Schwerpunkt Krankenhaus Bad Essen.

Über die Bundesstraße B65 besteht Anschluss an das überregionale Straßennetz. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt zur A30 (Melle - West) befindet sich ca. 20 km entfernt.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die nahegelegene Bushaltestelle "Eielstädt AOK" (ca. 250 m entfernt) gewährleistet und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Der nächste Bahnhof mit Regionalbahnanschluss befindet sich in Bohmte (ca. 7 km entfernt). Von hier bestehen regelmäßige Verbindungen in Richtung Osnabrück und Bremen.

Die Entfernung zum nächsten überregionalen Schienenknotenpunkt, dem ICE-Bahnhof Osnabrück Hauptbahnhof, beträgt ca. 25 km. Der nächstgelegene internationale Flughafen ist Münster/Osnabrück (FMO) und liegt ca. 65 km südwestlich des Bewertungsobjekts.

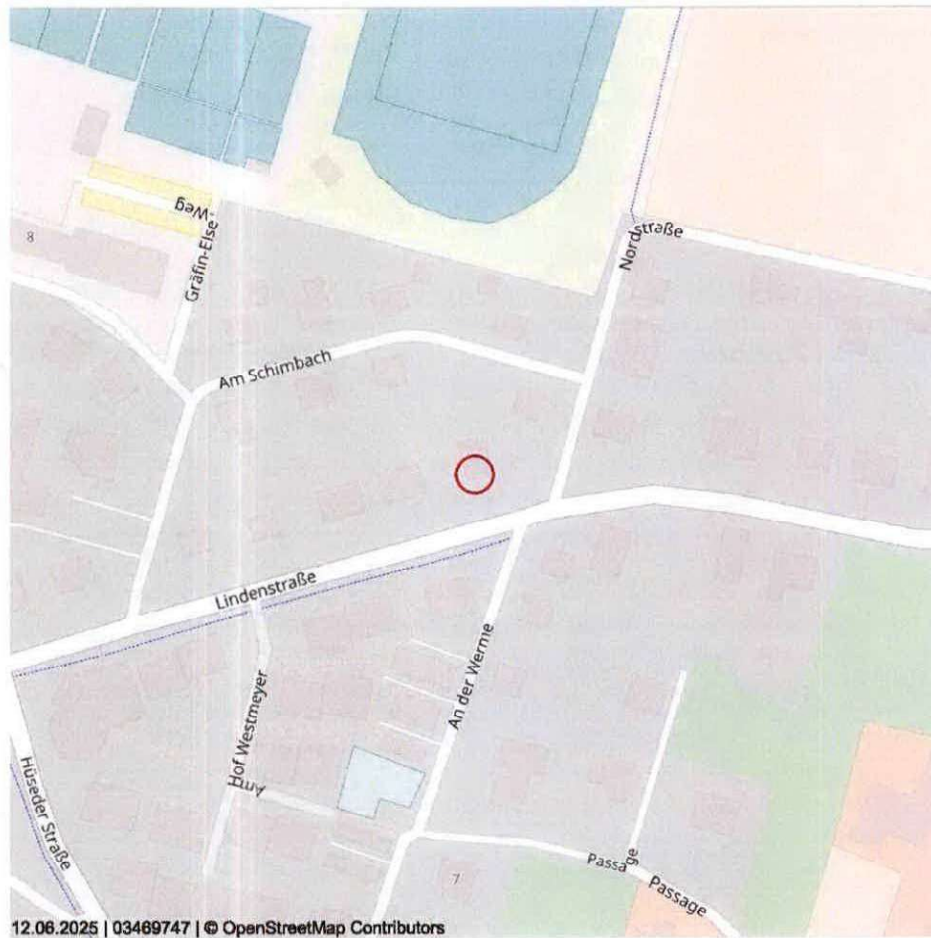
Stadtkarte



12.06.2025 | 03469747 | © OpenStreetMap Contributors

Quelle: OpenStreetMap

Detailkarte



12.06.2025 | 03469747 | © OpenStreetMap Contributors

Quelle: OpenStreetMap

2.1.7 Grundstücksform / Topographie / Ausrichtung

Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück, unregelmäßig geschnitten und überwiegend eben. Die Grundstücksgrenze an der Straße "Lindenstraße" ist ca. 37 m und die Grundstücksgrenze an der "Nordstraße" ist ca. 15 m lang. Die Höhenlage zur Straße ist weitestgehend gleich. Der Garten ist nach Süd-Osten hin ausgerichtet.

2.1.8 Erschließungszustand

Das Grundstück liegt an einer vollständig ausgebauten Straße. Die Zufahrt erfolgt über die an der östlichen Grundstücksseite entlang führenden Straße "Nordstraße".

Alle ortsüblichen Versorgungsleitungen (Elektrik, Gas, Wasser, Telekommunikation) sind augenscheinlich vorhanden. Es besteht Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

2.1.9 Baugrund / Altlasten

Baugrund

Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Die Untersuchung der Bodenbeschaffenheit gehört nicht zum Gutachterauftrag und wurde nicht vorgenommen. Aus der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Erkenntnisse über Verdachtsmomente. Der Boden ist offensichtlich hinreichend tragfähig.